

## Kiinteistö Oy Hepolan Vanhustentalot / Vuosimaksulyhennysten lykkääminen kahdelta vuodelta

Kaupunginhallitus 21.12.2022 § 366  
738/02.05.03/2022

### Valmistelu

Talousohjelmat, talouspäällikkö Katri Heberg 12.12.2022

Kiinteistö Oy Hepolan Vanhustentalot (jäljempänä Hepolan Vanhustentalot) on osoittanut Kemin kaupungille anomuksen perusteluineen kaupungin yhtiölle myöntämän pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan nro 1341-0000024011 lyhennysohjelman muuttamisesta siten, että yhtiö ei maksa kaupungille vuosien 2023 ja 2024 vuosimaksulyhennyksiä, vaan ne lykätään maksettavaksi loppuosalle laina-aikaa, vuosilyhennyksen määrä on 7 000 euroa. Koron yhtiö maksaa normaalisti.

### Oheismateriaalit

Anomus lainaehdojen muuttamisesta 9.12.2022

Tervehdyttämissuunnitelma 20.11.2022, Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 17 k.  
Talouden tervehdyttämistoimien hakulomake Valtiokonttorille 25.1.2022, Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 17 k.

Kemin kaupunki on 22.5.2003, kaupungin rakennuslautakunnan sal päätös § 25 aravalain 1189/93 16 §:n 2 momentin perusteella, myöntänyt yhtiölle pitkäaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainaa 221 000 euroa. Kyseessä on ns. kahdenkertainen velkasuhde, jolloin Valtiokonttori hoitaa lainojen velkomisen kunnilta ja lainan myöntänyt kunta vastaa kunnan ja lainansaajan väliseen velkasuhteeseen liittyvistä tehtävistä. Vuosimaksulainalla ei ole etukäteen määriteltä kiinteää korko- ja lyhennys-suunnitelmaa eikä tarkkaa laina-aikaa. Lainan enimmäislaina-aika on kuitenkin 45 vuotta. Vuosimaksu maksetaan vuosittain kahdessa erässä. Vuosimaksukausi alkaa aina maaliskuun alussa, ja lainan eräpäivät ovat vuosittain 28.2 ja 31.8.

Velallinen Kiinteistö Oy Hepolan Vanhustentalot

Luoton antaja Kemin kaupunki

Lainan numero 1341-0000024011.

Alkuperäinen pääoma 221 000 euroa.

Lainan saldo 12.12.2022 on 176 721,22 euroa.

Vuosittain maksettavan lyhennyksen määrä 7 000 euroa, lisäksi lainan korko. Lainan korko on 1,39 prosenttia 1.3.2019 alkaen.

Hepolan Vanhustentalot on anonut Valtiokonttorilta talouden tervehdyttämisavustusta 80 000 euroa. Valtiokonttori vaatii, että yhtiön tulee anoa Kemin kaupungilta edellä kerrottua perusparannuslainan uudelleen järjestelyä (kahden vuoden vuosimaksulyhennysten lykkäämistä), ennen kuin Valtiokonttori antaa päätöksen talouden tervehdyttämisavustuksesta.

Hepolan Vanhustentalot ilmoittaa, että esimerkiksi perusparannuslainan yhden vuoden lyhennysvapaalla on mahdollista saada 7 000 euron vaikuttavuus, mikä riittäisi esimerkiksi yhtiön omistamien rivitalojen lukkojen uusimisen rahoittamiseen. Mahdollisen Valtiokonttorilta saatavan tervehdyttämisavustuksen yhtiö kertoo käyttävänsä huoneistojen korjauksiin ja tason nostoon, jotta asuntoihin saadaan pysyviä asukkaita pitkään jatkuneen vajaakäytön ja tilapäisasukkaiden sijaan. Nykyistä vankempi talouspohja luo edellytykset kaupungin myöntämän

perusparannuslainan takaisinmaksamiseen sekä tuleviin huolto- ja korjaustarpeisiin.

Hepolan Vanhustentalot on nyt täyteen asutettuna komennusmiesten ansiosta. Asuntojen aiempien vuosien vajaakäytön vuoksi remonttirahaa ei kuitenkaan ole kertynyt yhtiön kassaan ja vuokraustilannetta komennusmiesten lähdön jälkeen ei voida tietää.

Hepolan Vanhustentalot on Kemissä osoitteessa Satamalehdontie 3, sijaitseva 7 rakennuksen vuokrarivitalo kohde, jossa yhteensä 29 huoneistoa. Yhtiö tarjoaa nimestään huolimatta eri ikäryhmille vuokra rivitaloyksioitä kooltaan 29.5 m<sup>2</sup> ja 33.5 m<sup>2</sup>.

Hepolan Vanhustentalot ei kuulu kaupunkikonserniin.

Kaupunki ei ole myöntänyt yhtiölle muita lainoja tai takauksia.

Kaupungin myöntämät antolainat yhteensä 24,2 miljoonaa euroa.

Koska kyseessä ei ole uuden lainan myöntäminen, vaan kaupungin aiemmin myöntämän antolainan takaisinmaksuohjelman muuttaminen alkuperäisen laina-ajan puitteissa, asiasta päättää kaupunginhallitus.

Kemin kaupungin hallintosääntö  
81 § ---- Kaupunginhallitus päättää lainan ottamisesta ja lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita.  
Kaupunginhallitus voi siirtää lainan ottamiseen ja antamiseen liittyvää toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselle.

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Hepolan Vanhustentalojen anomuksen mukaisesti vuosimaksulyhennysten lykkäämisen vuosilta 2023 – 2024 Kiinteistö Oy Hepolan Vanhustentalot lainaan numero 1341-0000024011.

**Päätös**

Puheenjohtaja Pekka Tiitinen ja Kalle Huusko ilmoittivat esteellisyytensä (yhteisöjäävejä) asian käsittelyyn ja poistuivat kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi. Albana Mustafi toimi puheenjohtajana asian käsittelyn ajan.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Hepolan Vanhustentalojen anomuksen mukaisesti vuosimaksulyhennysten lykkäämisen vuosilta 2023 – 2024 Kiinteistö Oy Hepolan Vanhustentalot lainaan numero 1341-0000024011.